DIE GEMEINDE RUDELZHAUSEN, LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DES § 2 ABS.1, DER §§9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER ART.23 DER GEMEINDEOR DNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART.91 ABS.3 I.V. MIT ART.7 ABS.1 SATZ 1 DER BAYER. BAUORNUNG (BAYBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.1.1990 (BGBI.I S.127) DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG DES WOHNUNGSBAUS IM PLANUNGS UND BAURECHT SOWIE ZUR ÄNDERUNG MIETRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (WOHNUNGSBAUERLEICHTERUNGSGESETZ-WOBAUERLG) VOM 17.5.1990 (BGBI S.926), DER VERORDNUNG ÜBER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN VOM 22.6.1961 (GVGI.S.161) UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN

1.o. Geltungsbereich

▬ ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.o. Art der baulichen Nutzung:

2.1. Das mit "WA" gekennzeichnete Bauland ist nach §9 BauGB in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung als allgem. Wohngebiet festgesetzt.

2.2. Als untergeordnete Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO, sind nur bauliche Anlagen für Gartengeräte bis 12 qm zugelassen.

3.o. Maß der baulichen Nutzung

3.1. I, II, — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zwingend vorgeschrieben.

3.2. Gemäß §17, Abs. 1 Baunutzungsverordnung wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl GRZ von 0,23-o.36 und eine Geschoßflächenzahl GFZ von o,2-o.48 festgesetzt.

3.3. Es sind EINZELHAUSER mit max. 2 WE pro WOHNGEB. zuläßig. Nach Gemeindesatzung sind pro WE 2 Stellplätze nachzuweisen.

4.o. Bauweise, Baugrenzen

4.1. ○ △(E) offene Bauweise nur mit Einzelhäusern zulässig.

4.2. — · — · — · — Baugrenze

4.3. —-- —--- —--- Baulinie, zwingend zu bebauen

5.o. Bauliche Gestaltung:

5.1. Die Höhe der Oberkante des EG-Fertigfußbodens darf max. o,32 m über dem mittleren, gewachsenen Gelände bezogen auf die Gebäudegrundfläche liegen.

5.1.2. Im Eingabeplan sind der bestehende und der geplante Geländeverlauf in Grundriß, Ansicht und Schnitt darzustellen.

5.2. Die Höhe der Oberkante des fertigen Gargenfußbodens im Einfahrtsbereichdarf darf nicht höher als o,2o m über dem gewachsenen Gelände liegen.

5.3. Im gesamten Baugebiet sind für Haupt- und Nebengebäude geneigte Dächer zulässig.
Wohnhäuser: DN= 38-43°
Garagen: DN= 2o-24°

5.3.1. Nebenanlagen (Geräteschuppen) sind mit Sattel- und Pultdächer DN= 2o-24° möglich.

5.3.2. Bei Anbauten an Wohnhäusern bzw. Garagen (Wintergarten, Windfang, Balkone, Erweiterungsanbauten) sind nur Pult-bzw Satteldachanbauten, DN von 2o-24°, erlaubt.

5.3.3. Bei geeigneten, topographischen Gegebenheiten sind begrünte Flachdächer bei Garagen und Nebenanlagen erlaubt (Gebäude im Hangbereich).

5.3.4. Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung, kann nicht verändert werden. Die Errichtung von Nebenfirsten bei Wohnhäusern ist zulässig, wobei die Firsthöhe ab Kniestockoberkante nur max. 2/3 der Firsthöhe des Hauptgebäudes erreichen darf.

5.3.5. Es sind Dachaufbauten in einheitlicher Form erlaubt. Die Fläche der Vorderseite der Aufbauten (Gauben) gemessen ab OK Dachhaut darf 2.o qm nicht überschreiten.

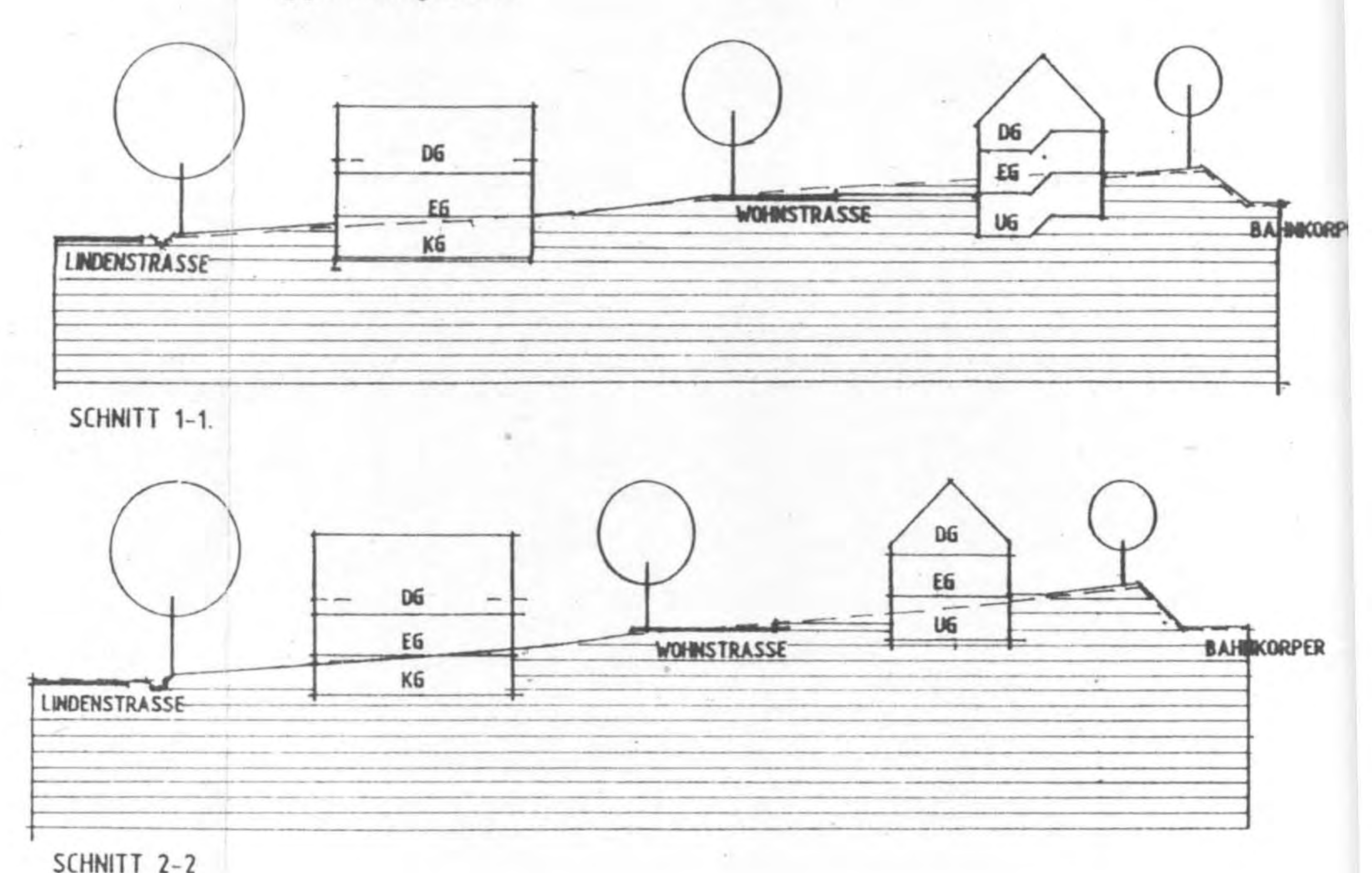
5.3.6. Bei Dachöffnungen (liegende Dachfenster) darf die Glasfläche max. 1.o m^2 betragen.

5.4. Kniestockhöhe ,gemessen von der Rohdecke über EG bis zum OK Pfette ist bis max. o.5o m zulässig.

5.5. Gebäude mit E+D Wandhöhe max. 3,75 m im Mittel gemessen
Gebäude mit U+E+D Wandhöhe max. 6,50 m im Mittel gemessen

5.6. Der Dachüberstand bei allen Gebäuden darf max. 75 cm am Ortgang (bei Balkonüberdachungen bis 12o cm) und max. 45 cm an der Traufe betragen. Schildwände sind erlaubt.

5.7. Nach topographischer Situation sind folgende Gebäudetypen möglich:



SCHNITTE M. 1/5oo

5.9. Einfriedungen

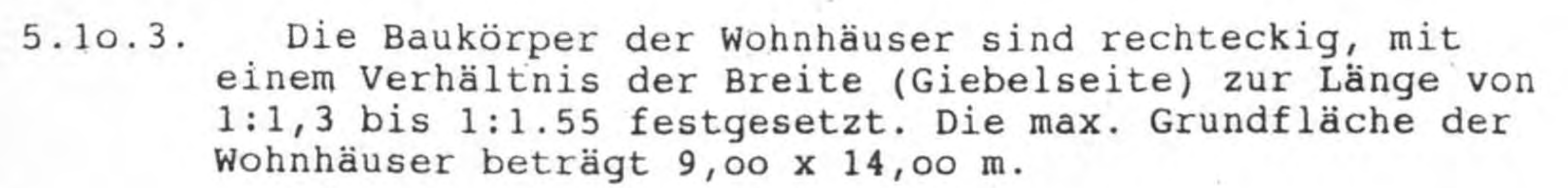
5.9.1. Holzlatten- bzw. Maschendrahtzäune sind zugelassen.

5.9.2. Die Höhe der Einfriedungen darf mit Ausnahme von Hecken 0.9o-1.oo m nicht überschreiten.

5.1o. Gebäudestruktur

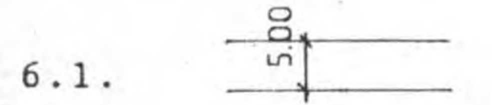
5.1o.1. Es sind kompakte Baukörper ohne Einsprünge (z.B: Terrassen, Loggien) vorgeschrieben. An Wohngebäude und Garage können Anbauten mit der Dachneigung von A. 5.3. vorgesehen werden.

5.1o.2. Es sind rechteckige Erkeranbauten (erdgeschossig) erlaubt.



5.1o.3. Die Baukörper der Wohnhäuser sind rechteckig, mit einem Verhältnis der Breite (Giebelseite) zur Länge von 1:1,3 bis 1:1.55 festgesetzt. Die max. Grundfläche der Wohnhäuser beträgt 9,oo x 14,oo m.

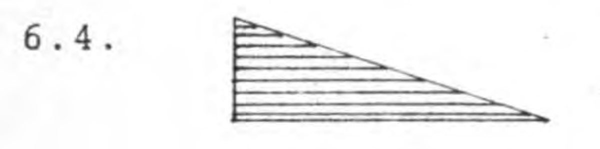
6.o. Öffentliche Verkehrsflächen:



6.1. Fahrbahnen, WS für Wohnstraße

6.2. Geh- und Fußwege, befestigt

6.3. Straßenbegleitgrün als Schotterrasen bzw. Parkstreifen möglich.



6.4. Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 1,oo m Höhe, gemessen von der Straßenkante in Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5o m Höhe.

7.o. Flächen für den Gemeinbedarf

7.1. Kinderspielplatz

7.2. private Grunflache

8.o Garagen

8.1. Fläche für Einzelgarage max. 3,5o x 6,oo m.(Firstrichtung in Längsrichtung drehen).



Fläche für Doppelgarage max. 6.oo x 6.oo m.(Firstrichtung siehe Zeichnung).

8.2. Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

8.3. Bei beiderseitigem Ausbau der Grenze durch Garagengebäude müssen Dacheindeckung, Dachneigung, Traufhöhe und die Straßenfront einheitlich gestaltet werden.

8.4. Bei Errichtung der Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze (Grenzbebauung) ist eine Begrünung der auf der Grenze stehenden Wand durch den jeweiligen Nachbarn möglich.

9.o Vermaßung

Maßzahl in Metern, z.B. 10.o m

10.0

B. HINWEISE

1. Vorschlag für die Teilung der Grundfläche

2. 441 Flurnummer, z.B. 441

3. Grenzpunkt mit Grenzstein

4. ① ② Parzellenbezeichnung

5. Falls bei der Verwirklichung des Bauvorhabens Bodendenkmäler zu Tage kommen, muß dies sofort dem Landesamt für Denkmalpflege angezeigt werden.

6. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungs- und Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

7. Die Gebäude und baulichen Anlagen sind vor Schicht- und Hangwasser zu schützen.

8. Die Entwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.

9. Die Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke nach den Richtlinien der IAW an die elektrische Energieversorgung angeschlossen.

Der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Florian Doll i.d.F. vom 18.03.1994 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.